

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **107/2017/DS-ST**

Ngày 20-11-2017

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thanh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Văn Điệp.

Ông Nguyễn Việt Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Hải - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời tham gia phiên tòa:
Bà Phạm Huỳnh Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 215/2015/TLST-DS ngày 19/10/2015 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 426/2017/QĐXXST-DS ngày 11/10/2017 và **Quyết định hoãn phiên tòa số: 328/2017/QĐST-DS ngày 31/10/2017 giữa các đương sự:**

- Nguyên đơn: Bà Trần Thúy N, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Ngô Văn H, sinh năm 1968

Bà Trần Thị V, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962

Anh Nguyễn Khánh D, sinh năm 1993

Chị Nguyễn Thảo V, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bà N, ông N có mặt tại phiên tòa. Ông H, bà V vắng mặt tại phiên tòa không rõ lý do. Anh D, chị V có đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2015 của nguyên đơn, lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Nguồn gốc đất tranh chấp vào năm 2002 bà N nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L và ông Phan Văn S với diện tích đất ngang 05 mét X dài 45 mét – đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, khi chuyển nhượng bà Trần Thúy H (chị ruột của bà N) đứng ra thực hiện giao dịch dùm bà N. Đến ngày 10/10/2012 bà Hằng làm giấy tay chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất lại cho bà N, phần đất này hiện nay bà N đã kê khai đăng ký tại thửa đất số 06 – tờ bản đồ số 74, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất hiện nay bà N đứng tên chủ sử dụng đất trên bản đồ địa chính. Bà N sử dụng phần đất từ khi chuyển nhượng cho đến ngày 01/06/2015 bà N khởi công xây dựng lại nhà trên phần đất thì xảy ra tranh chấp với ông Ngô Văn H và bà Trần Thị V. Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 2,4 m². Ngoài ra bà N còn xác định phần đất tranh chấp với ông H và bà V hiện nay bà cùng ông Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Khánh D, chị Nguyễn Thảo V đang trực tiếp sử dụng.

Nay bà N yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà V trả diện tích đất tranh chấp là 2,4 m². Hiện nay bà V và ông H ngang nhiên xây cất nhà trên phần đất tranh chấp, nên yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà V tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà N. Đối với tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản tổng số tiền 3.548.000 đồng yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà V trả cho bà N.

- Theo tờ tường trình ngày 10/11/2015 của bị đơn, lời trình bày của bị đơn có tại hồ sơ, thể hiện:

Nguồn gốc đất là do cha của ông H là ông Ngô Văn T chuyển nhượng cho ông Hn diện tích ngang 27 mét X dài đến mé Kinh Xáng, sau đó ông Hn chuyển nhượng lại cho ai thì ông H và bà V không biết, **nhưng hiện nay bà N là người đang trực tiếp sử dụng phần đất**, khi bà N xây dựng lại nhà xác định theo ranh của gia đình ông Sa và bà L nên đã lấn chiếm phần đất của gia đình ông H và bà V, ông H có nói với bà N thì bà N hỏi mượn và được ông H đồng ý, hiện nay bà N cất nhà thì phải trả lại phần đất cho gia đình ông H. Ông H và bà V xác định khi mượn không có làm giấy tờ gì.

Nay ông H và bà V không đồng ý trả đất trước yêu cầu của bà N.

- Lời trình bày của ông Nguyễn Văn N có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Ông là chồng của bà N, ông N xác định ông là người cùng bà N trực tiếp sử dụng phần đất hiện nay có tranh chấp với ông H và bà V. Ông N xác định phần đất

tranh chấp là của gia đình ông. Về quyền yêu cầu và quyết định đối với phần đất thì ông giao cho bà N được toàn quyền quyết định cho đến khi kết thúc vụ án.

- Lời trình bày của anh Nguyễn Khánh D và chị Nguyễn Thảo V tại biên bản làm việc ngày 21/8/2017 có tại hồ sơ và tại phiên tòa, thể hiện:

Anh D và chị V là con của bà N và ông N, anh D và chị V xác định anh chị là người cùng bà N trực tiếp sử dụng phần đất hiện nay có tranh chấp với ông H và bà V. Anh D và chị V xác định phần đất tranh chấp là của gia đình anh chị. Về quyền yêu cầu và quyết định đối với phần đất thì anh D và chị V giao cho bà N được toàn quyền quyết định cho đến khi kết thúc vụ án. Đồng thời anh D và chị V yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt anh D và chị V.

- Lời trình bày của bà Trần Thúy H tại biên bản làm việc ngày 02/3/2016 có tại hồ sơ, thể hiện:

Vào ngày 30/9/2002 bà H nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị L 01 phần đất có diện tích ngang 05 mét X dài từ mé Sông Ông Đốc đến kinh đô, phía đông giáp với bà Hồ Thị A, phía tây giáp với ông Phan Văn S với số tiền 70.000.000 đồng. Đến ngày 10/10/2012 bà H chuyển nhượng lại cho bà Trần Thúy N diện tích phần đất ngang 05 mét X dài 50 mét – theo chính quyền địa phương là nửa kinh đô.

- Tại phiên tòa bà N cung cấp thêm tài liệu là đơn yêu cầu ngày 29/10/2017 và biên bản hòa giải ngày 29//10/2017, thể hiện:

Bà V cho rằng đất của bà V sử dụng từ trước đến nay thì bà cứ làm chứ không ai có quyền ngăn cản, phía chính quyền địa phương không có tư cách ngăn việc thi công được.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát huyện T phát biểu:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, thư ký tiến hành đúng theo trình tự quy định của Pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc bà V và ông H trả cho bà N diện tích đất 2,4 m² – đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thẩm quyền toà án*: Phần đất tranh chấp giữa các đương sự nằm trên địa bàn huyện T và nguyên đơn khởi kiện bị đơn tại Tòa án, nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại **Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013**.

[2] *Về quyền khởi kiện*: Nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích của nguyên đơn bị bị đơn xâm hại, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại **Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013**.

[3] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Phần đất giữa bà N với ông H và bà V liền kề với nhau ở phần hậu đất. Trong quá trình sử dụng đất giữa các bên có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2,4 m² (theo đo đạc thực tế), do đó xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp đất đai theo quy định tại **khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015**.

[4] *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án đã tiến hành triệu tập ông H và bà V hợp lệ 02 lần để xét xử, nhưng ông H và bà V đều từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án và vắng mặt không rõ lý do, đối với anh D và chị V có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ **Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015**, tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà V, anh D, chị V.

[5] *Về nội dung tranh chấp*: Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và qua đo đạc, xem xét, thẩm định thực tế thì xác định được diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự có tổng diện tích là 2,4 m² – đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. Hiện nay bà N yêu cầu ông H và bà V trả diện tích đất 2,4 m², ông H và bà V không đồng ý trước yêu cầu của bà N.

+ *Xét yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn*: Hội đồng xét xử xét thấy các phần đất thực tế đang sử dụng hiện nay của các đương sự đã được kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ để xác định được diện tích đất quản lý sử dụng của các đương sự thì phải xác định tại các văn bản pháp lý đã được các đương sự kê khai đăng ký với các cơ quan có thẩm quyền. Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 05/10/2015 của Ủy ban nhân dân thị trấn S thì phần đất bà N đang quản lý sử dụng tại thửa đất số 06 – tờ bản đồ số 74 với diện tích 223,7 m²; phần đất ông H và bà V quản lý sử dụng tại thửa đất số 46 – tờ bản đồ số 74 với tổng diện tích 71,2 m²; nhưng qua đo đạc thực tế phần đất đang quản lý sử dụng của các đương sự thì xác định được diện tích đất thực tế của ông H và bà V đang quản lý sử dụng **chưa** cộng phần đất

tranh chấp là 71,4 m²; diện tích đất thực tế của bà Nhung đang quản lý sử dụng **cộng với phần đất** tranh chấp là 218,1 m². Như vậy, diện tích đất thực tế ông H và bà V đang quản lý sử dụng là đúng với diện tích đã kê khai trước đó thể hiện trên bản đồ địa chính, còn đối với phần đất bà N đang quản lý sử dụng cộng với phần đất tranh chấp là thiếu so với diện tích đã kê khai đăng ký và tại Công văn số 263/UBND ngày 24/7/2017 của Ủy ban nhân dân thị trấn S cũng xác định giữa các bên tranh chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 06 – tờ bản đồ 74. Ngoài ra, ông H và bà V cũng xác định phần đất tranh chấp là từ trước đến nay bà N quản lý sử dụng, đồng thời cho rằng bà N hỏi mượn đất và được ông H đồng ý, nhưng ông H và bà V không có chứng cứ gì chứng minh việc cho bà N mượn đất. Do đó, xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà N đúng.

Từ những lập luận, phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có đầy đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Buộc ông H và bà V có trách nhiệm trả cho bà N tổng diện tích đất là 2,4 m² – đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, cụ thể:

- + Phía Đông giáp phần đất bà Trần Thúy N có cạnh dài 1,2 mét;
- + Phía Tây giáp phần đất ông Phan Văn V có cạnh dài 1,2 mét;
- + Phía Nam giáp phần đất ông Ngô Văn H và bà Trần Thị V có cạnh dài 02 mét;
- + Phía Bắc giáp phần đất bà Trần Thúy N có cạnh dài 02 mét;

+ *Đối với việc phân đất tranh chấp hiện nay bị đơn đã xây dựng công trình trên đất:* Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án đã tiến hành hành xem xét, thẩm định đối với phần đất tranh chấp và không có ghi nhận được tài sản gì trên đất. Đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, thì ông H và bà V tiến hành xây dựng công trình trên phần đất tranh chấp, sự việc này đã được Tòa án ban hành công văn ngăn cản không cho xây dựng công trình gì trên phần đất tranh chấp và đã được chính quyền địa phương triển khai đến các đương sự trong vụ án, nhưng ông H và bà V vẫn không chấp hành mà tiến hành xây dựng công trình trên phần đất tranh chấp. Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận, nên cần buộc ông H và bà V tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất Tòa án buộc trả cho bà N là phù hợp.

+ *Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền hợp đồng đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản:* Đối với số tiền chi phí hợp đồng đo đạc là 2.048.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 500.000 đồng, bà N đã nộp và đã thực hiện xong (theo hóa đơn ngày 10/11/2015 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T, danh sách chi tiền

xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2015, danh sách chi tiền định giá ngày 07/9/2017), do toàn bộ yêu cầu của bà N được chấp nhận nên chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản ông H và bà V phải chịu là phù hợp, do đó cần buộc ông H và bà V có trách nhiệm trả cho bà N tổng số tiền 3.548.000 đồng là phù hợp với các Điều 149, Điều 155, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về án phí: Ông H và bà V phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 200.000 đồng đối với phần đất mà Tòa án buộc trả bà N theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án. Đối số tiền tạm ứng án phí của bà N đã dự nộp trước được hoàn lại toàn bộ. Giá đất được tính 1.100.000 đồng/m² để làm căn cứ tính án phí (theo kết luận định giá tài sản số 37/KL-TA ngày 07/9/2017)

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 149, Điều 155, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 186, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thúy N. Buộc ông Ngô Văn H và bà Trần Thị V có trách nhiệm trả cho bà N tổng diện tích đất là 2,4 m² – đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, có tứ cận cụ thể:

- + Phía Đông giáp phần đất bà Trần Thúy N có cạnh dài 1,2 mét;
- + Phía Tây giáp phần đất ông Phan Văn V có cạnh dài 1,2 mét;
- + Phía Nam giáp phần đất ông Ngô Văn H và bà Trần Thị V có cạnh dài 02 mét;
- + Phía Bắc giáp phần đất bà Trần Thúy N có cạnh dài 02 mét;

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 177-2015 ngày 17/12/2016 (bút lục 43-44 có tại hồ sơ)).

Buộc ông H và bà V phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên phần đất tranh chấp mà Tòa án buộc ông H và bà V trả cho bà N.

Buộc ông H và bà V có trách nhiệm hoàn trả cho bà N số tiền chi phí đo đạc, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 3.548.000 đồng.

Kể từ ngày bà N có đơn yêu cầu thi hành án mà ông H và bà V chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên, thì hàng tháng ông H và bà V còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch: Ông H và bà V phải nộp là 200.000 đồng. Bà N đã dự nộp tạm ứng án phí trước với số tiền là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0005167 ngày 12/10/2015 và số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007273 ngày 21/8/2017 của chi cục thi hành án dân sự huyện T được hoàn lại toàn bộ.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông H, bà V, anh D, chị V có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(ĐÃ KÝ)**

Từ Thanh Nhung

